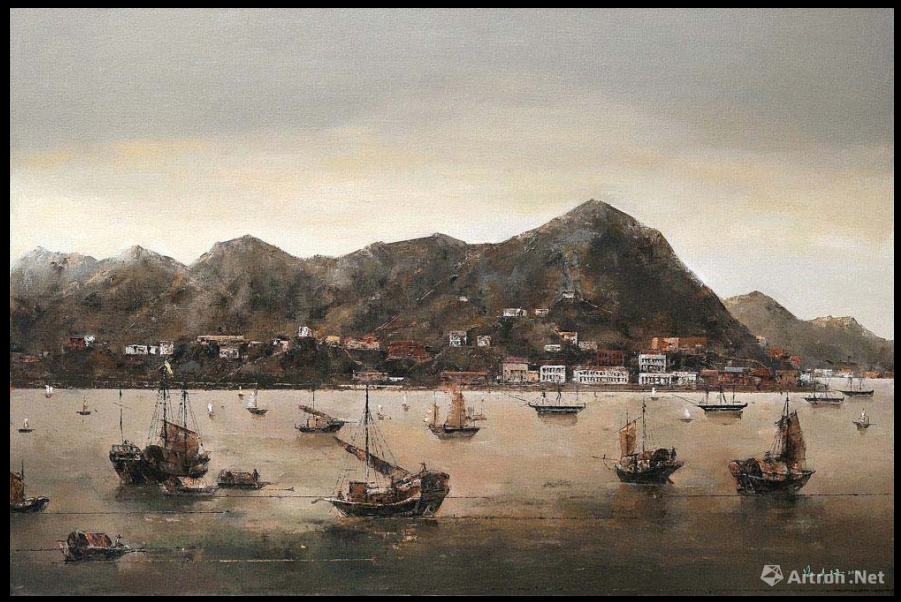
概述香港民間建築工程的審批

2016.4.8

第一部份

香港建築物條例的歷史

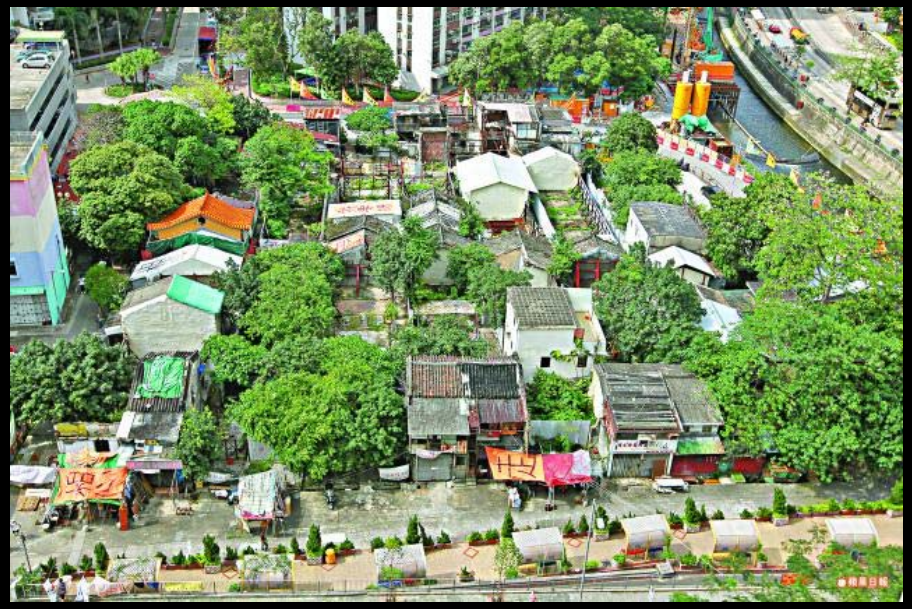


1840 第一次鴉片戰爭
1841 英軍登陸香港, 宣佈香港為自由港, 刋第一份憲報
1842 南京條約割讓香港
1851 太平天國起義，大量南方商人避戰禍來香港
1852 首次填海(上環)
1856 第二次鴉片戰爭
1856 The Buildings and Nuisances Ordinance

- 1860 北京條約割讓九龍半島
- 1889 建築物條例

  需要提交建築圖則給政府測量師
  需給4天通知才能開始建屋
  完工時需政府測量師驗收
- 1894 鼠疫
- 1898 租借新界
- 1903 公共健康及建築物條例

  需聘請授權建築師作為法定代理人
  需由授權建築師呈送建築圖則
  通知期由4天改為7天
  授權建築師於於完工時需知會建築事務監督
  由建築事務監督負責驗收



- 1911 中華民國成立
- 1935 建築物條例

  授權屋宇事務監督可拒絕批准建築圖則
  引用倫敦地區鋼筋混凝土規範
  提高樓宇採光通風的要求
- 1937 抗日戰爭開始
- 1939 第二次世界大戰
- 1941 日本佔領香港
- 1945 香港重光, 第二次國共內戰
- 1949 國民政府遷到台灣
- 1951 東頭村大火, 一萬五千人無家可歸
- 1953 石硤尾大火, 香港房屋政策的開始
- 1955 建築物條例

  對建築物高度，密度及用途有規管
  開始註冊承建商制度

- 1959 建築物條例
  提出不批准建築物圖則的根據
- 1962 建築物條例
  制定地積比率及覆蓋率的標準
- 1966 文化大革命開始, 六一二水災
- 1972 寶珊道滑坡71人死亡
- 1974 建築物條例
  以認可人士取代認可建築師，並引入註冊結構工程師
- 1976 秀茂坪滑坡18人死亡
- 1977 土力工程處成立
- 1980 建築物條例
  加入岩土工程的要求
- 1984 建築物條例
  引入傷殘人士設施的要求
- 1996 建築物條例
  修改註冊承建商制度，引入註冊特別承建商制度
- 1996 成立註冊管理局
- 1997 建築物條例
  引入工地監工計劃制度
- 2004 建築物條例
  引入註冊岩土工程師制度
- 2008 建築物條例
  引入小型工程制度
- 2011 建築物條例
  引入註冊檢驗人員制度
  引入強制性驗樓、驗窗制度

第二部分

香港建築物條例的執行

建築物條例的目的

- 1 安全
  - 結構物及非結構物， 防火， 消防
  - 危險建築物， 違章建築， 小型工程，強制性驗樓／窗
- 2 衛生
  - 密度， 發展程度
- 3 舒適
  - 通風及採光， 車位， 空氣品質， 休憩設施， 電訊設備
- 4 其他
  - 無障礙通道， 節能， 性能化設計 (Performance Based Approach)

執行香港建築物條例的機構

- 歷史

  屋宇署前身為1986年4月地政署與前工務司署轄下建築物條例執行處合併而成的屋宇地政署。

  1994年起獨立為一政府部門。

- 隸屬

  布政司署地政工務科（1986年– 1989年）

  布政司署規劃環境地政科（1989年– 1997年6月30日）

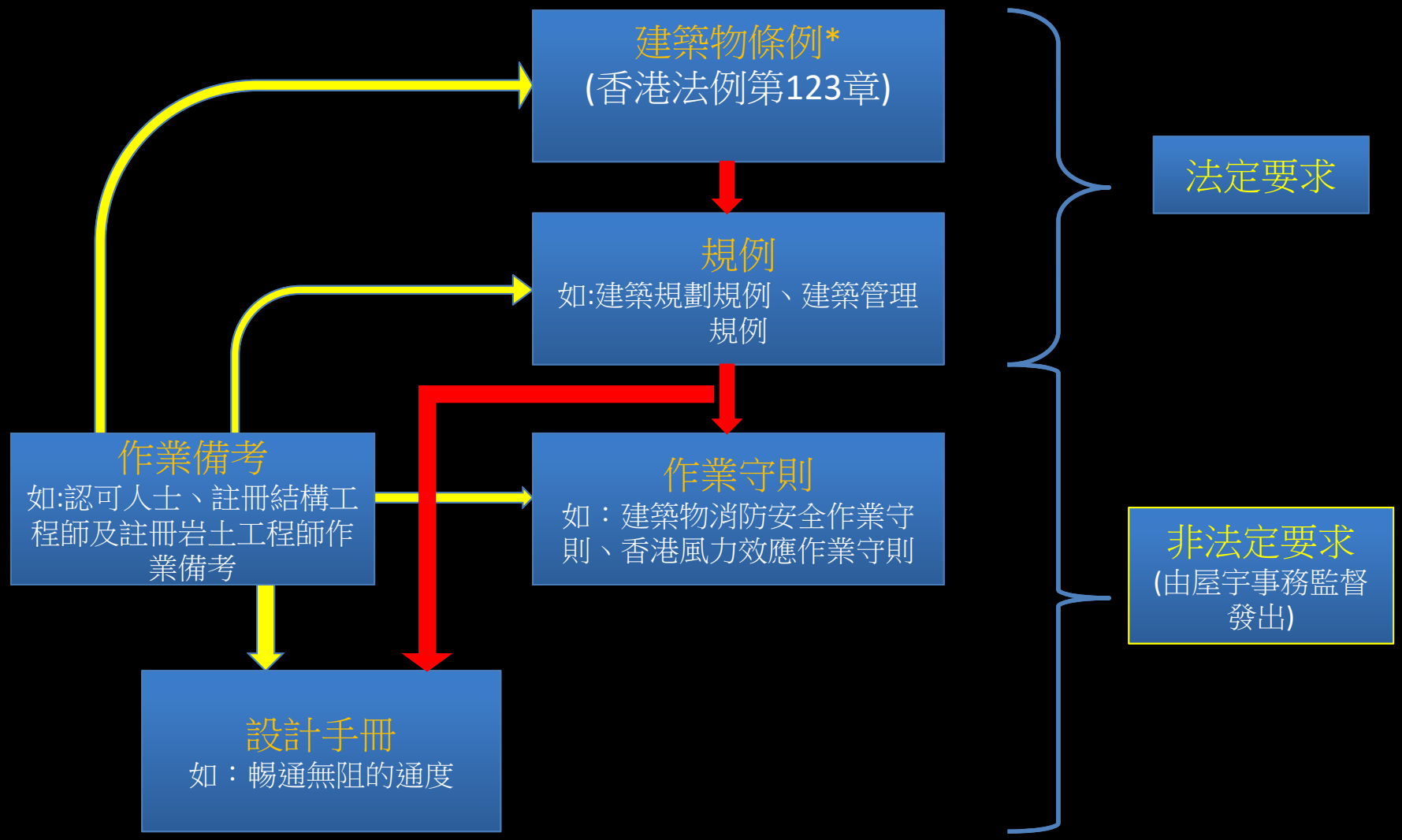
  規劃環境地政局（1997年7月1日– 1999年12月31日）

  規劃地政局（2000年1月1日– 2002年6月30日）

  房屋及規劃地政局（2002年7月1日– 2007年6月30日）

  發展局（2007年7月1日– 現在）

建築物條例之組成



*第121章〈建築物 (新界適用)條例〉，第502章〈消防安全(商業處所)條例〉，第572章〈消防安全(建築物)條例〉

民間建築物的監管方式

- 註冊制度(認可人士，註定結構工程師，註冊岩土工程師，註冊一般建築承建商，註冊檢驗人員，註冊專門承建商，註冊小型工程承建商)及規管
- 規劃、設計及建造上的規範
- 屋宇事務監督有對建築圖則的審批及拒絕的權力
- 展開工程前必需取得屋宇事務監督的書面同意
- 任何建築物使用前必須取得屋宇事務監督的佔用許可書
- 工程施工的監督
- 屋宇事務監督有停工，拆除，改建的權力
- 加建改建，改變用途都需要審批。設定豁免工程的定義
- 對危險建築物(及邊坡、渠務)及欠妥建築物的處理
- 對緊急工程的處理
- 建築物的檢驗及維修的義務(強制性驗樓、驗窗)

註冊制度

認可人士的職責

1. 認可人士須定期監督和檢查建築工程的進度,以確保工程按照《建築物條例》和屋宇署批核的圖則進行,並且遵從監工計劃書和建築事務監督(屋宇署)所作的命令。
2. 如工程需要有監工計劃書,則認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師須各自 委任適當數目的適任技術人員(technically competent persons),駐守地盤,按監工計劃書監督工程進行。
3. 此外,在建築工程或街道工程展開前和完成後,認可人士必須分別向建築事務監督提交由認可人士簽署的通知及適當的資料,證明建築工程按照批准的圖則進行,且 建築物或工程結構安全。

- 認可人士分三個小類別:建築師名單(List of architects,俗稱 List 1)、工程師名單(List of engineers,俗稱 List 2)和測量師名單(List of surveyors,俗稱 List 3)。要申請名列認可人士(建築師名單、認可人士和測量師名單),申請人必須分別具備註冊建築師、(土 木或結構界別的)註冊專業工程師或註冊專業測量師的資格。
- 認可人士資格由政府屋宇署授予。香港建築師、工程師、測量師學會和建築師、工程師、測量師註冊管理局只有授予註冊建築師、工程師、測量師資格的權力,並無權授予認可人士的資格,更無法淩駕屋宇署之上。

註冊結構工程師的職責

1 按照監工計畫書監督建築工程或街道工程(視屬何情況而定)的進行；
2 就以下情況向建築事務監督作出通知:建築事務監督就該建築工程或街道工程批准的任何圖則所顯示的任何工程，如予進行會導致違反規例;及
3 全面遵從建築物條例的規定。

下列情況的任何建築工程，必須由註冊結構工程師負責:

a. 建築結構高度超逾 10 米;
b. 建築結構的任何結構構件的跨距超逾 6 米；
c. 建築結構的基礎屬地面承載力超逾 300 千帕斯卡的擴展基腳的類型,或埋置深度在現有地面水平之下多於 2 米;
d. 建築物的基礎非擴展基腳。

- 要申請名列認註冊結構工程師名單,申請人必須分別具備(土木或結構界別的)註冊專業工程師的資格及註冊後至少一年本地經驗。 註冊結構工程師資格由政府屋宇署授予。香港工程師學會和工程師註冊管理局只有授予註冊工程師資格的權力,並無權授予註冊結構工程師的資格,更無法淩駕屋宇署之上。

註冊岩土工程師的職責

1 按照監工計畫書監督建築工程或街道工程(視屬何情況而定)的進行;

2 就以下情況向建築事務監督作出通知:建築事務監督就該建築工程或街道工程批准的任何圖則所顯示的任何工程,如予進行會導致違反規例;及

3 全面遵從建築物條例的規定。

註冊岩土工程師負責下列與岩土工程有關的任務:

a. 土地勘察

b. 半山區(附表所列地區第一號地區)的地下水排水工程

c. 地盤平整

d. 水井工程

e. 危險斜坡的修葺工程

f. 長期監測(地下水位，地錨，岩錨)

g. 影響邊坡及擋土牆的拆卸工程

h. 建築圖則的岩土評估

i. 半山地區、新界西北部及馬鞍山地區((附表所列地區第1,2,4號地區)及北大嶼山指定地區的基礎工程

j. 影響邊坡及擋土牆的基礎工程

k. 挖掘與側向承託工程

l. 上蓋結構設計的岩土工程設計參數的報告

m. 影響邊坡或擋土牆穩定性的圍板及有蓋人行道

- 要申請名列認註冊岩土工程師名單,申請人必須分別具備(岩土界別的)註冊專業工程師的資格及註冊後至少一年本地經驗。 註冊岩土工程師資格由政府屋宇署授予。香港工程師學會和工程師註冊管理局只有授予註冊工程師資格的權力,並無權授予註冊岩土工程師的資格,更無法凌駕屋宇署之上。

註冊承建商的職責

1. 按照其監工計劃書不斷監督工程的進行
2. 就以下情況向建築事務監督作出通知：建築事務監督就工程批准的任何圖則所顯示的工程，如予進行即會導致違反規例；及
3. 全面遵從本條例的條文。

註冊為一般建築承建商或專門承建商的人， 申請人須在以下各方面令建築事務監督滿意—

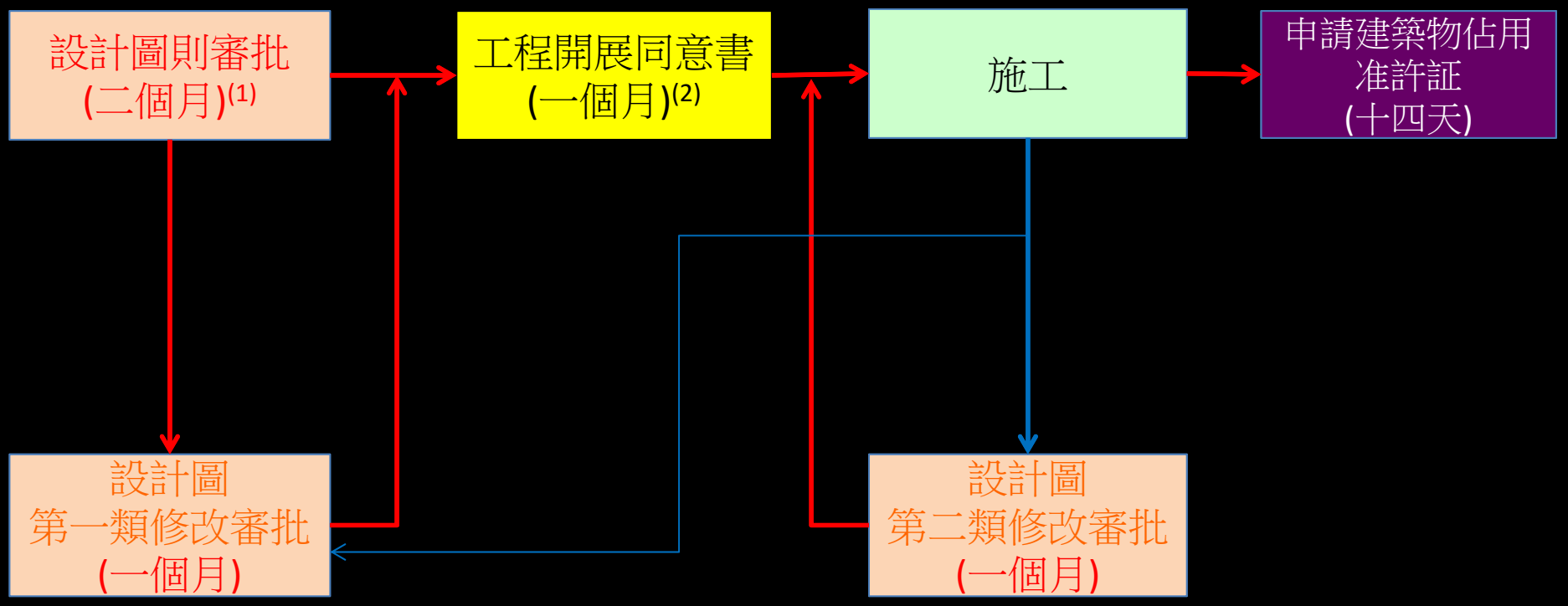
- (如屬法人組織)管理架構妥善；
- 職員有適當經驗及資格；
- 有能力可取到所需工程機械裝置、設備及資源；
- 由申請人就本條例而委任以代其行事的人憑藉有關經驗及對基本的法例規定的一般知識而有能力明白建築工程及街道工程。

審批制度

工程定明的圖則

- 建築物設計圖 (包括防火，消防，地積比，覆蓋率，岩土評估)
- 地盤平整工程設計圖及相關的地面排水工程
- 開挖工程與側向承托設計圖
- 基礎工程設計圖
- 排水設施設計圖
- 區域設計圖
- 結構設計圖
- 拆卸工程設計圖
- 街道工程設計圖
- 附表所列地區的土地勘探設計圖

設計圖審批的流程



註： (1)有效兩年 (2)有效三個月

休息後，將會由邱國輝先生介紹
<香港民間建築工程的監管>

謝謝!